STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 12855
21 mei
2015

Besluit van 23 april 2015, nr. 2015000740, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Echt-Susteren krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Centrum Susteren)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Echt-Susteren (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 26 juni 2014, nummer 329170, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Centrum Susteren. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Centrum Susteren.

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren hebben bij brief van 21 juli 2014, kenmerk 317581, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken, zijn gelegen in het bestemmingsplan Centrum Susteren, verder te noemen: het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op 12 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren en is ten tijde van dit besluit nog niet onherroepelijk.

Omdat het bestemmingsplan ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk is, zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Verkeer en Centrum-1 en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie I toegekend.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 23 oktober 2014 tot en met 3 december 2014 in de gemeente Echt-Susteren en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Echt-Susteren van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 22 oktober 2014 openbaar kennis gegeven in “t Waekblaad”.

De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 22 oktober 2014, nr. 28598.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het centrumgebied van Susteren.

Het huidige centrum van Susteren vormt geen herkenbaar winkelgebied meer en biedt onvoldoende toekomstperspectief. Dit blijkt uit de toenemende leegstand. De kans bestaat dat zonder structurele verbeteringen Susteren een belangrijk deel van haar voorzieningen zal gaan verliezen. Daarnaast ontbreekt een ruimtelijke en functionele samenhang in het gebied, is er geen goede routing voor auto's en winkelend publiek en is er een tekort aan parkeerplaatsen. De gemeente wil daarom het centrumgebied gedeeltelijk herstructureren. Het onteigeningsplan voorziet in een herontwikkeling rondom de Willibrordusstraat. De bestaande, gedeeltelijk leegstaande, winkelbebouwing grenzend aan de Willibrordusstraat zal plaats gaan maken voor een nieuw plein, genaamd Willibrordusplein met ca. 70 parkeerplaatsen, rijstroken, groenvoorzieningen en trottoirs. Aan het plein komen tevens nieuwe winkels met bovenwoningen. Ook zal er een klein parkeerterrein met tien parkeerplaatsen aan de Reinoud van Gelderstraat worden gerealiseerd.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Echt-Susteren de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

De eigendom van enkele in de onteigening betrokken onroerende zaken staat volgens de kadastrale registratie op naam van de gemeente Echt-Susteren. Deze onroerende zaken maken volgens de kadastrale kaart echter deel uit van een andere in de onteigening betrokken gebouwd eigendom. De verzoeker heeft die op haar naam staande onroerende zaken in de onteigening betrokken omdat de eigendom mogelijk door verjaring is overgegaan naar de eigenaren van dat aangrenzende gebouwd eigendom. In de tegen het ontwerpbesluit ingediende zienswijze (zie hierna) beweren reclamanten eigenaren van ook deze onroerende zaken te zijn.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving en uit onderzoek blijkt dat inmiddels in 2014 is gestart met de realisatie van het Willibrordusplein en de parkeerplaats aan de Reinoud van Gelderstraat. Zodra verzoeker beschikt over de gronden waarvoor onteigening wordt verzocht, zullen de werkzaamheden kunnen worden voltooid. Volgens de gemeentelijke planning dienen het Willibrordusplein en de genoemde parkeerplaats aan de Reinoud van Gelderstraat uiterlijk eind 2016 gerealiseerd te zijn. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover gezamenlijk een zienswijze naar voren gebracht door:

1. Gerard Peters Beheer B.V., beweerdelijk (mede-)eigenares van de onroerende zaken met de grondplannummers 01.1, 01.2, 01.3, 01.4 A, 01.4 B, 02, 03.1 A, 03.1 B en 03.2 (verder ook: reclamante 1);
2. Gerard Peters Beleggingen B.V., eigenares van de onroerende zaken met de grondplannummers 01.1, 01.2, 01.3, 01.4 A en 01.4 B en beweerdelijk (mede-)eigenares van de onroerende zaken met de grondplannummers 03.1 A, 03.1 B en 03.2 (verder ook: reclamante 2);
3. G.C.J. Peters, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 02 en beweerdelijk (mede-)eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 03.1 A, 03.1 B en 03.2, (verder ook: reclamant 3).

verder gezamenlijk aan te duiden als reclamanten.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 16 december 2014 te Echt gehouden hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamanten brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

1. In het ter inzage gelegde ontwerp koninklijk besluit staat een onjuist besluitnummer vermeld. Het juiste nummer is 329165;
2. Het onteigeningsverzoek voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen. Met de onteigening is geen publiek belang gediend. Met de onteigening is enkel het private belang gediend van de ontwikkelaar/belegger Via Vastgoed en diens huurder Plus Supermarkt;
3. De onteigening is niet noodzakelijk omdat reclamanten de uitvoering van het bestemmingsplan zelf ter hand willen en kunnen nemen. Uitgangspunt was dat reclamanten een plan zouden ontwikkelen en dat de gemeente zou faciliteren. Bij een aantal transacties is dit gebeurd. Reclamanten hebben het Centrumplan Susteren ontwikkeld. Eerst op 24 juni 2014 heeft de raad definitief afstand genomen van dit plan. Nu zien reclamanten zich genoodzaakt om (delen) van het plan zelf te realiseren, te weten: dagwinkels met vijf bovenwoningen. Zij zijn daartoe bereid en in staat. Zodra het bestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan onherroepelijk is zullen reclamanten daartoe een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen;
4. Het logboek bevat onjuistheden, is onvolledig en geeft daardoor een eenzijdig en gekleurd beeld van de werkelijke gang van zaken. Reclamanten verwijzen naar een e-mail van 23 maart 2012.

De zienswijze van reclamanten geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1. Het door reclamanten aangeduide nummer betreft een – voor de gemeente Echt-Susteren gebruikelijk – bestuurlijk behandelvoorstelnummer. Het nummer van het raadsbesluit – zoals in het ontwerpbesluit is opgenomen – is de cijfercombinatie van de op het raadsbesluit geplaatste barcode, ofwel 329170;

Ad 2. Volgens reclamanten is met de onteigening slechts het private belang van de eigenaar en de huurder van een supermarkt gediend. Reclamanten doelen hier op – in de directe omgeving van de supermarkt – te realiseren parkeerplaatsen. Wij overwegen hierover dat in het bestemmingsplan Centrum Susteren een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, in eerste instantie voor de uitbreiding van de nabij gelegen supermarkt.

In de hoorzitting is door de verzoeker naar voren gebracht dat die parkeerplaatsen niet alleen voor genoemde supermarkt bedoeld zijn maar openbaar toegankelijk zullen zijn. Wij zien dan ook geen redenen dat de onteigening slechts het private belang van de desbetreffende eigenaar en huurder zullen dienen;

Ad 3. Met betrekking tot het beroep op het zelfrealisatiebeginsel overwegen Wij in het algemeen dat bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening door Ons zal worden getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend niet te bereiken valt door het door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan zijn eigendom zijn toegekend. Indien de eigenaar te kennen geeft daartoe bereid en in staat te zijn, bestaat er in beginsel geen noodzaak tot onteigening.

Hierop kan een uitzondering worden gemaakt in de situatie dat de verzoeker om onteigening een andere vorm van planuitvoering wenst dan die welke de grondeigenaar voor ogen staat. In dat geval is onteigening alleen te rechtvaardigen als de verzoeker om onteigening kan aantonen dat het algemeen belang de door hem gewenste vorm van uitvoering vordert. De beoordeling welke vorm van uitvoering dienstig is aan het algemeen belang, is daarbij voorbehouden aan het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Of de grondeigenaar bereid en in staat is om zelf tot planuitvoering over te gaan, hangt dan ook mede af van de door het bestuursorgaan gewenste vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de gewenste vorm van planuitvoering aan de grondeigenaar kenbaar zijn. De vorm van planuitvoering kan worden afgeleid uit de planregels en de toelichting van een bestemmingsplan alsmede in al dan niet daarvan deel uitmakende inrichtings- en verkavelingsschetsen. De gewenste vorm van uitvoering kan ook tot uitdrukking komen in een exploitatieplan.

Andere situaties die een beroep op zelfrealisatie in de weg kunnen staan, zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de te onteigenen gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project kunnen vormen.

In het bijzonder overwegen Wij het volgende.

In het onderzoek is naar voren gekomen dat reclamanten al meerdere jaren in gesprek zijn met de gemeente over de reconstructie van het winkelcentrum te Susteren, de inzet daarbij van de eigendommen van reclamanten, als ook de financiering van de openbare ruimten. Hoewel de gesprekken in de

logboeken en de overgelegde bewijsstukken niet als zodanig zijn aangeduid, zijn zij naar Ons oordeel te beschouwen als onderhandelingen over zelfrealisatie. Partijen werden het daarover niet eens. Voortschrijdend inzicht bij de gemeente leidde tot de vaststelling van het thans te realiseren bestemmingsplan Centrum Susteren. Reclamanten zijn het met dit bestemmingsplan niet eens. Zij hebben tegen de vaststelling van het plan beroep aangetekend bij de Raad van State.

Pas ter gelegenheid van de indiening van hun zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot aanwijzing ter onteigening doen reclamanten met zoveel woorden een beroep op zelfrealisatie.

Tijdens de hoorzitting naar aanleiding van het genoemd ontwerpbesluit hebben reclamanten verklaard dat hun beroep op zelfrealisatie de bestemming Centrum-1 betreft. In de hoorzitting is van de kant van verzoeker bevestigd dat reclamanten over voldoende grond te beschikken om de bestemming Centrum-1 op een doelmatige wijze zelf te realiseren en dat zij daartoe ook in staat zullen zijn. Hij heeft echter gerede twijfel aan de bereidheid van reclamanten om het bestemmingsplan uit te voeren in de vorm die de gemeente voor ogen staat: Nog enkele dagen voordat de verzoeker tot het onteigeningsverzoek besloot, zijn diverse raadsleden bij reclamant 3 op bezoek geweest waarbij deze de raadsleden heeft getracht te overtuigen van zijn mening dat het bestemmingsplan niet moet worden gerealiseerd maar in plaats daarvan een door hem ontwikkeld plan dat is gebaseerd op het voorgaande bestemmingsplan.

Naar Ons oordeel kan het reclamanten niet worden tegengeworpen dat zij hun plan beter vinden dan het huidige bestemmingsplan waartegen zij ook beroep hebben ingediend. Hieruit kan naar Ons oordeel niet de conclusie worden getrokken dat zij niet bereid zouden zijn om het bestemmingsplan te realiseren.

Immers tijdens de hoorzitting hebben reclamanten aangegeven dat zij niettemin, mocht het huidige bestemmingsplan onherroepelijk worden, zeker bereid en in staat zijn om de genoemde bestemming Centrum-1 van het nieuwe bestemmingsplan op hun gronden zelf te realiseren. Daarbij zullen reclamanten zich conformeren aan de door de verzoeker gewenste vorm van uitvoering en aan het exploitatieplan.

Wij oordelen derhalve dat, mede gezien het langdurig overleg tussen partijen over (zelf)realisatie van het voorgaande bestemmingsplan, het aannemelijk moet worden geacht dat reclamanten ook bereid en in staat zijn de bestemming Centrum-1 in het nieuwe bestemmingsplan te realiseren. In elk geval dient daarover nog minnelijk overleg gevoerd te worden tussen partijen.

Ad 4. Ten aanzien van het logboek overwegen Wij dat het een overzicht dient te geven van het verloop van het gevoerde minnelijk overleg tussen partijen met de daarbij behorende briefwisselingen.

Dat het logboek volgens reclamanten onjuistheden bevat en onvolledig is en daardoor een eenzijdig en gekleurd beeld van de werkelijke gang van zaken geeft, hebben reclamanten onderbouwd met het overleggen van eigen gespreksverslagen. Specifieke onjuistheden in het logboek worden in de zienswijze echter niet aangeduid. De beweerde onvolledigheid is onderbouwd met het nader overleggen van een e-mailbericht van reclamanten van 23 maart 2012. Deze aanvulling van reclamanten leidt niet tot een ander oordeel over de mate van onteigeningsnoodzaak. Wel blijkt hieruit dat reclamanten zich actief hebben opgesteld in de onderhandelingen met de gemeente.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten Ons aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening gedeeltelijk af te wijzen voor zover aan de onroerende zaken de bestemming Centrum-1 is toegekend, te weten een gedeelte van grondplannummer 01.1 ter grootte van ongeveer 375 ca. en een gedeelte van grondplannummer 01.2 ter grootte van ongeveer 47 ca.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Echt-Susteren de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeenteraad van Echt-Susteren tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 24 februari 2015, nr. RWS-2015/6708, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Echt-Susteren van 26 juni 2014, nr. 329170;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren van 21 juli 2014, nr. 317581;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 8 april 2015, no. W14.15.0050/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 20 april 2015,nr. RWS-2015/15977, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Centrum Susteren van de gemeente Echt-Susteren, ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Echt-Susteren en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen – voor zover aan die gedeelten niet de bestemming Centrum-1 is toegekend – en voor zover vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdat het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 23 april 2015

Willem-Alexander

De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.

LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: CENTRUM SUSTEREN
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE ECHT-SUSTEREN

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Susteren Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
01.1	0	00	56	wonen met bedrijvigheid	0	04	32	D 5029	Gerard Peters Beleggingen BV, zetel: Susteren
01.2	0	06	87	wonen	0	07	35	D 5335	Als grondplannummer 01.1
01.3	0	0	93	erf-tuin	0	01	25	D 5866	Als grondplannummer 01.1
01.4 A 01.4 B	0 0	02 01	04 03	bedrijvigheid (kantoor)	0	07	28	D 6124	Als grondplannummer 01.1
02		geheel		terrein (natuur)	0	00	20	D 5334	Gerardus Christiaan Joseph Peters, gehuwd met Theresia Johanna Maria Stoffelen, Susteren
03.1 A 03.1 B	0 0	00 00	01 03	Wegen	0	35	45	D 6010	Gemeente Echt-Susteren, zetel: Echt
03.2	0	00	01	Wegen	0	39	95	D 6135	Als grondplannummer 03.1 A